TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do- Hạnh phúc**

Số: 32/2020/ DS-PT
Ngày: 20 - 4- 2020
V/v: "T/c hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Long Châu

Các thẩm phán: Bà Đỗ Thị Nhung

Ông Nguyễn Trung Hưng

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Ngô Thị Thùy Linh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:*** Ông Phùng Đức Nam- Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 4 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 207/2019/TLPT-DS ngày 20/12/2019 về việc "Tranh chấp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 20/2019/DS-ST ngày 12/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 63A/2020/QĐ-PT ngày 20/3/2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: **Ông Nguyễn Văn M**, sinh năm 1956 (chết ngày 18/01/2018)

Địa chỉ: Số 101, tổ 2, ấp H, xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông M:

Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Số 101, tổ 2, ấp H, xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị G:

Ông Đào Văn H, sinh năm 1962. (Theo văn bản ủy quyền ngày 04/5/2019)

Địa chỉ: Số 222, ấp 3, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn***:*** **Bà Đồng Thị H**, sinh năm 1957;

Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1956;

Địa chỉ: Ấp 3, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T, bà H:

Ông Phạm Tuấn A – Luật sư Công ty luật TNHH một thành viên B.N.C và Cộng sự TP. Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 42/6 Nguyễn Giản T, Phường X, Quận Y, thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Đào Văn H, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Số 222, ấp 3, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

(Ông H, ông T, bà H và Luật sư T có mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện ngày 20/4/2014 của ông Nguyễn Văn M và đơn sửa đổi bổ sung ngày 28/4/2019 của bà Nguyễn Thị G và lời khai của người đại diện theo ủy quyền là Ông Đào Văn H trình bày:

Ông Nguyễn Văn M và Ông Đào Văn H cùng mua chung thửa đất 870, tờ bản đồ số 04 xã Phú Thạnh diện tích 308 m^2, khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/01/2010 thì ông T và bà H cam kết " Đất bán mão còn lại phần đăng ký sau đất mới tờ bản đồ số 24 diện tích là 1.754m^2, toàn bộ giao hết cho bên mua nếu sau này có đổi sổ mới hoặc có ký giấy tờ mới thì nhờ anh Trí ký lại dùm" sau đó giao cho ông H đứng tên và tiến hành san lấp mặt bằng, khi làm thủ tục thì diện tích đất 1.754m^2 chưa được cấp giấy, ông M yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng luôn phần đất chưa cấp giấy thì bà H, ông T không đồng ý; ông M khởi kiện yêu cầu ông T, bà H:

- Tiếp tục thực hiện một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo cam kết ngày 20/01/2010. Buộc ông T, bà H phải ký giấy tờ và hoàn tất thủ tục sang diện tích đất 308m^2 thửa cũ 870, tờ bản đồ cũ số 04 xã Phú Thạnh

- Hủy 01 phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/01/2010 đối với phần diện tích đất bán mão nhưng không có thật là 1.754m^2 – 308m^2 = 1.446m^2, buộc ông T, bà H phải trả cho ông M số tiền chênh lệch đã nhận là 150.000.000 đồng – 26.400.000 đồng = 123.600.000 đồng. Yêu cầu ông T, bà H phải trả tiền thiệt hại do chiếm giữ số tiền 150.000.000 đồng theo lãi suất ngân hàng là 150.000.000 đồng x 0,6%/tháng x 48 tháng = 43.200.000 đồng; tổng số tiền là 167.800.000đồng.

Ông M chết, bà Nguyễn Thị G kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn M đã sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện như sau:

- Yêu cầu hủy toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn M và ông Nguyễn Văn T, bà Đồng Thị H tại bản cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/01/2010 đối với phần diện tích đất 308m^2 thửa cũ 870, tờ bản đồ cũ số 04 xã Phú Thạnh.

- Theo chứng thư thẩm định giá số 2755/TĐG – CT ngày 29/11/2017 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai định giá quyền sử dụng đất diện tích 1.754m^2 và tài sản trên đất có giá 905.769.000 đồng.

Bà G yêu cầu ông T, bà H phải trả cho bà G số tiền gốc đã nhận của ông M là 150.000.000đồng và bồi thường thiệt hại cho bà G số tiền

755.769.000đồng (là phần chênh lệch thiệt hại do ông T, bà H gây ra là 905.769.000 đồng - 150.000.000 đồng tiền gốc) và yêu cầu ông T, bà H phải trả cho bà G số tiền 905.769.000 đồng và tiền lãi từ khi có chứng thư thẩm định giá đến khi thanh toán hết số tiền trên.

Bị đơn bà Đồng Thị H, ông Nguyễn Minh Trí trình bày:

Ngày 20/01/2010 vợ chồng ông, bà ký bản cam kết sang nhượng đất (bằng giấy tay) diện tích đất 308 m^2, thuộc thửa cũ 870 (mới 29), tờ bản đồ 04 (mới 24) xã Phú Thạnh cho ông M. Vợ chồng ông, bà đã nhận đủ 150.000.000 đồng từ ông M và tiến hành giao đất diện tích 308m^2 và sổ đỏ cho ông M. Diện tích 308m^2 nằm trong tổng diện tích 1.754m^2 nhưng diện tích 308m^2đã được cấp sổ đỏ ngày 18/4/2004, phần còn lại 1.442m^2 chưa được cấp sổ đỏ nhưng có đăng ký kê khai và được cấp biên nhận ngày 01/10/2008 và đóng thuế năm 2012 thông báo nộp thuế ngày 13/9/2012.

Trong tờ giấy cam kết sang nhượng đất bà Đồng Thị H xác định chữ ký và chữ viết Đồng Thị H tại phần cuối mục ghi chú của mặt sau của bản cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/01/2010 là của bà ký nhưng nội dung khi về nhà thì bên mua ghi thêm phần đồng ý bán toàn bộ diện tích 1.754m^2, vợ chồng bà chỉ bán diện tích 308m^2 không bán phần còn lại 1.442m^2.

Qua yêu cầu sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện của bà G thì ông, bà không đồng ý hủy toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn M và vợ chồng ông, bà tại bản cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/01/2010 đối với phần diện tích đất 308m^2 thửa cũ 870, tờ bản đồ cũ số 04 xã Phú Thạnh. Không đồng ý trả số tiền gốc 150.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại theo yêu cầu khởi kiện của bà G.Vì lý do vợ chồng ông, bà không có lỗi mà lỗi hoàn toàn do phía ông M.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Đào Văn H trình bày:

Hiện nay ông đại diện cho bà G đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 308 m2 thửa cũ 870 tờ bản đồ cũ số 04 xã Phú Thạnh.

Thống nhất hủy toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn M và vợ chồng ông T, bà H tại bản cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/01/2010 đối với phần diện tích đất 308m^2 thửa cũ 870, tờ bản đồ cũ số 04 xã Phú Thạnh.

Yêu cầu ông T, bà H phải trả tiền gốc 150.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho ông M do bà G là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng được hưởng.

Sau khi ông T, bà H thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền cho bà G thì bà G sẽ trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tích 308m^2 thửa cũ 870 tờ bản đồ cũ số 04 xã Phú Thạnh cho ông T, bà H.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 20/2019/DS-ST ngày 12/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch đã căn cứ khoản 9 Điều 26, 35, 39, 144, 147, 158, 165, 220, 227, 235, 264, 266, 267, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 128, 134, 137, 697 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 106, 127 Luật đất đai năm 2003;

Áp dụng Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/PL-UBTVQH ngày 27/02/2009; Nghị quyết số: 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của HĐTP TANDTC hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn M và yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà Nguyễn Thị G người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn M về việc: "Tranh chấp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại " đối với bị đơn bà Đồng Thị H, ông Nguyễn Văn T.

Xử: Hủy bản cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/01/2010 giữa ông Nguyễn Văn M và ông Nguyễn Văn T, bà Đồng Thị H đối với diện tích đất 308 m^2, diện tích đất 1442 m^2 thuộc thửa cũ 870 (mới 29), tờ bản đồ 04 (mới 24) xã Phú Thạnh.

Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Đồng Thị H phải trả số tiền gốc đã nhận 150.000.000đồng và bồi thường thiệt hại cho bà Nguyễn Thị G số tiền 363.500.000 đồng, tổng cộng là 513.500.000 đồng.

Không chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị G V/v "Yêu cầu bồi thường thiệt hại" với bị đơn bà Đồng Thị H, ông Nguyễn Văn T đối với số tiền 392.269.000đồng.

Về án phí: Buộc bà Đồng Thị H, ông Nguyễn Văn Tphải chịu án phí dân sự sơ thẩm 24.540.000đồng.

Buộc bà Nguyễn Thị G (người kế thừa ông M) phải chịu án phí dân sự sơ thẩm19.613.450 đồng (phần không được chấp nhận số tiền 392.269.000đồng) được tính trừ số tiền tạm ứng án phí 4.853.494 đồng theo biên lai số 002698 ngày 26/5/2014 do ông M nộp và số tiền tạm ứng án phí 16.759.000 đồng theo biên lai số 0000798 ngày 17/6/2019 do bà G nộp tại Chi cục thi hành án huyện Nhơn Trạch. Hoàn trả cho bà G số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm còn lại 1.999.044 đồng.

Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá là 11.500.000 đồng. Buộc bà G phải chịu 5.750.000 đồng (do ông H nộp thay và đã nộp xong); buộc ông Nguyễn Văn T, bà Đồng Thị H phải chịu 5.750.000 đồng để nộp trả lại cho bà Nguyễn Thị G (người kế thừa quyền của ông M).

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

- Ngày 26/8/2019 ông Nguyễn Văn T, bà Đồng Thị H có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm xét xử thiếu khách quan, vi phạm nghiêm trọng tố tụng, thay đổi yêu cầu khởi kiện khi đã hết thời hạn, thời hiệu đề nghị hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án.

- Ngày 22/8/2019 VKSND huyện Nhơn Trạch có Quyết định kháng nghị số 667/QĐKNPT-VKS-DS đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm số 20/2019/DS-

ST ngày 12/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

Về tố tụng: Việc xác định tư cách tham gia trong vụ án, theo trình bày ông H là người đưa tiền để ông M làm thủ tục chuyển nhượng, thời hiệu khởi kiện không còn cấp sơ thẩm thụ lý không đúng quy định.

Đơn khởi kiện bổ sung đã vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu, xác định người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông M, ý kiến người nước ngoài không được hợp thức hóa lãnh sự.

Án sơ thẩm buộc bồi thường, trả tiền, trả giấy không có khả năng thi hành, lời khai các đương sự mâu thuẫn, xác định giá từng thời điểm. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hủy án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án, nếu không có căn cứ hủy án, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận diện tích đất đã chuyển nhượng 308 m^2.

Cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả lại tiền và bồi thường thiệt hại do hợp đồng không được thực hiện nhưng không xử lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Ông Đào Văn H đang lưu giữ dẫn đến việc bản án không thi hành được. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hủy án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án, nếu không có căn cứ hủy án, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận diện tích đất đã chuyển nhượng 308 m^2.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:

Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý đến khi xét xử và tại phiên tòa hôm nay, các đương sự tham gia phiên tòa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo qui định của pháp luật.

Về đề xuất giải quyết vụ án: Kháng nghị của VKSND huyện Nhơn Trạch và kháng cáo ông Nguyễn Văn T, bà Đồng Thị H trong thời hạn luật định, nên được chấp nhận,

Về tố tụng: Đơn khởi kiện bổ sung của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà G đã vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu.

Về nội dung: Cấp sơ thẩm chưa làm rõ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần đất chuyển nhượng có tranh chấp không, xác định của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông M, thẩm quyền giải quyết vụ án có nhân tố nước ngoài (con ông M, bà G), bỏ sót tư cách tham gia tố tụng.

Đề nghị: Hủy án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch giải quyết lại vụ án theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa.

[1] Về thủ tục tố tụng, tư cách đương sự: Ông Nguyễn Văn T, bà Đồng Thị H kháng cáo và nộp tạm ứng án phí phúc thẩm; Viện kiểm sát nhân dân

huyện Nhơn Trạch kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm số 20/2019/DS-ST ngày 12/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch trong hạn luật định, nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.1] Ngày 20/4/2014 ông Nguyễn Văn M có đơn khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo cam kết ngày 20/01/2010, Tòa thông báo về phiên họp và mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải ngày 16/6/2017 (BL 40, 166, 172).

Ngày 16/01/2018 ông M chết, ngày 28/4/2019 bà G người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng có đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện yêu cầu hủy toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng (BL 220). Ngày 17/6/2019, Tòa án thụ lý yêu cầu khởi kiện bổ sung (BL 238) là không đúng quy định tại Điều 5, khoản 4 Điều 70, khoản 2 Điều 71, khoản 3 Điều 200, khoản 2 Điều 210 và Điều 243 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (mục 7 Phần IV Giải đáp số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/201 của Tòa án nhân dân tối cao).

[1.2] Giấy chứng tử của ông Nguyễn Văn M do cơ quan nước ngoài lập, bản dịch thuật ngày 23/01/2018 (BL 229), kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông M gồm: Mẹ ruột là bà Nguyễn Thị Quang, sinh năm 1934.

Ông M, bà G quá trình chung sống có 08 người con gồm: chị Nguyễn Thị Thùy L, sinh năm 1977; chị Nguyễn Thị Thùy V, sinh năm 1979; chị Nguyễn Thị Diễm K, sinh năm 1981; Nguyễn Văn P, sinh năm 1983 (chết năm 1984),chị Nguyễn Thị Diễm T, sinh năm 1986 địa chỉ Hoa Kỳ; anh Nguyễn Viết C, sinh năm 1987; anh Nguyễn Viết C, sinh năm 1990 và anh Nguyễn Viết T, sinh năm 1992 cùng địa chỉ Canada (BL 216, 227, 228) dù đã có đơn không tranh chấp tài sản và đề nghị không tham gia trong vụ án. Cấp sơ thẩm không đưa tham gia tố tụng là thiếu sót, không đảm bảo quyền, nghĩa vụ của các đương sự theo quy định của pháp luật tại khoản 1 Điều 74 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.3] Biên bản phiên tòa thể hiện mở phiên tòa xét xử ngày 07/8/2019, thời gian nghị án kéo dài và tuyên án vào lúc 08 giờ ngày 12/8/2019 nhưng bản án sơ thẩm xác định xét xử từ ngày 7/8/2019 đến ngày 12/8/2019 là không chính xác (BL 284 – 288) theo hướng dẫn số (9) Mẫu số 52 về việc viết bản án sơ thẩm (ban hành kèm theo Nghị quyết số 01/2017/NQ-HĐTP).

[2] Về nội dung: Theo đơn khởi kiện, ông Nguyễn Văn M và Ông Đào Văn H cùng mua chung thửa đất 870, tờ bản đồ số 04, xã Phú Thạnh diện tích 308 m^2, khi lập hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/01/2010 thì ông Nguyễn Văn T, bà Đồng Thị H cam kết " Đất bán mão còn lại phần đăng ký sau đất mới tờ bản đồ số 24 diện tích là 1.754m^2, toàn bộ giao hết cho bên mua nếu sau này có đổi sổ mới hoặc có ký giấy tờ mới thì nhờ anh Trí ký lại dùm" sau đó giao cho ông H đứng tên và tiến hành san lấp mặt bằng, khi làm thủ tục thì diện tích đất 1.754m^2 chưa được cấp giấy, ông M yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng luôn phần đất chưa cấp giấy thì bà H, ông T không đồng ý nên phát sinh tranh chấp.

Ông M chết, bà Nguyễn Thị G kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn M đã sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện về việc hủy toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M và ông T, bà H và yêu cầu

bồi thường thiệt hại phần chênh lệch và tiền lãi từ khi có chứng thư thẩm định giá đến khi thanh toán hết số tiền trên.

Ông Nguyễn Văn T, bà Đồng Thị H cho rằng ngày 20/01/2010 vợ chồng ông, bà ký bản cam kết sang nhượng đất (bằng giấy tay) diện tích đất 308 m^2, thuộc thửa cũ 870, tờ bản đồ 04 (tài liệu mới thuộc thửa 29, tờ bản đồ số 24) xã Phú Thạnh cho ông M. Vợ chồng ông, bà đã nhận đủ 150.000.000 đồng và tiến hành giao đất diện tích 308m^2 và sổ đỏ cho ông M. Diện tích 308m^2 nằm trong tổng diện tích 1.754m^2 nhưng diện tích 308m^2 đã được cấp sổ đỏ ngày 18/4/2004, phần còn lại 1.442m^2 chưa được cấp sổ đỏ nhưng có đăng ký kê khai và được cấp biên nhận.

Bà H xác định chữ ký và chữ viết Đồng Thị H tại phần cuối mục ghi chú của mặt sau của bản cam kết ngày 20/01/2010 là của bà ký, nhưng nội dung bên mua ghi thêm phần đồng ý bán toàn bộ diện tích 1.754m^2, vợ chồng bà chỉ bán diện tích 308m^2 không bán phần còn lại 1.442m^2. Yêu cầu sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện của bà G, ông, bà không đồng ý do vợ chồng ông, bà không có lỗi mà lỗi hoàn toàn do phía ông M.

Về nội dung tranh chấp: Cấp sơ thẩm chưa làm rõ nguồn gốc số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn M và Ông Đào Văn H, theo ông M khai ông và ông H cùng mua chung, ông H lại xác định số tiền chuyển nhượng 150.000.000 đồng là của ông, ông đưa tiền cho ông M nhờ ông M thực hiện giao dịch với bà H, ông T (BL 48, 164). Lời khai của ông M và ông H không thống nhất về số tiền chuyển nhượng trong việc xác định người có quyền lợi, nghĩa vụ tham gia tố tụng (vợ ông M, vợ ông H liên quan đến tài sản chung của vợ chồng); ông M và ông H có đối lập nhau về quyền và nghĩa vụ trong vụ án hay không, ông H có được đại diện cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông M tham gia tố tụng hay không? Tiến hành đối chất làm rõ diện tích đất đã chuyển nhượng và thu thập tài liệu chứng cứ mới có căn cứ xem xét yêu cầu của các đương sự.

Cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, xác định tư cách đương sự và thu thập chứng cứ chưa đầy đủ nên cần phải hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[4] Về án phí: Ông Nguyễn Văn T, bà Đồng Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Kháng cáo của ông Nguyễn Văn T, bà Đồng Thị H có cơ sở, ý kiến của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn chỉ một phần không phù hợp với nhận định; Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 20/2019/DS-ST ngày 12/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch về việc "Tranh chấp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại " giữa nguyên đơn ông Nguyễn Văn M (chết), bà Nguyễn Thị G người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn M với bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Đồng Thị H.

2. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí: Hoàn trả cho bà Đồng Thị H, ông Nguyễn Văn T số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mỗi người đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0009597 và số 0009598 cùng ngày 26/8/2019 của Chi cục thi hành án huyện Nhơn Trạch.

Số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đương sự đã nộp sẽ được quyết định khi giải quyết lại vụ án.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục THADS huyện Nhơn Trạch;
- TAND huyện Nhơn Trạch;
- VKSND huyện Nhơn Trạch;
- Đương sự;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Long Châu